

บรรณานุกรมภาษาไทยหนังสือ

ขุนศักดิ์ แล่งสันต์ และเกรียงศักดิ์ ชันธนาภา. "สถาบันการเงินเพื่อการเคหะสงเคราะห์" สถาบันการเงินและตลาดการเงิน, หน้า 125-137 กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2522.

จุงใจ กอไพศาล. ธุรกิจกองทุนรวมในประเทศไทย. วิทยาลัยพัฒนบริหารศาสตร์ ภาควิชาบัญชีบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2522.

มณี สวีระพันธ์. ระบบการเงินเพื่อการเคหะ เอกสารวิจัยส่วนบุคคล ในสัปดาห์วิชาเศรษฐกิจวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร, 2519-2520

วิไลลักษณ์ ภัทรโรตม. "บริษัทเครดิตฟองซีเออร์ จำกัด." ธุรกิจปริทัศน์ 2, หน้า 100-119 กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กันยายน 2522.

บทความ

"พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซีเออร์ พ.ศ. 2522" รายกิจจานุเบกษา 96 (9 พฤษภาคม 2522).

เครดิตฟองซีเออร์ในประเทศไทยตั้งแต่. เอกสารโรเนียว สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง นวัตกรรม และกุล "ธุรกิจของบริษัท บริษัทหลักทรัพย์ และบริษัทเครดิตฟองซีเออร์." เอกสารประกอบคำบรรยาย โครงการอบรมพนักงานในฝ่ายกำกับและตรวจสอบ สถาบันการเงินประจำปี พ.ศ. 2522 หลักสูตรผู้ตรวจสอบผู้ช่วย : 1-14.

ยนิษฐา ทวีการ. "การเงินเกี่ยวกับบ้านจัดสรร." สยามรัฐ (31 ต.ค. 2522) : หน้าพิเศษ 4

บทความ

คำชี้แจงว่าด้วยวิธีการซึ่งผู้ขออนุญาตตั้งเครื่องฟองซีเออร์จะต้องปฏิบัติ พ.ศ. 2472 เอกสารโรเนียว

กระทรวงการคลัง

เงื่อนไขซึ่งผู้ขออนุญาตทำการเครดิตฟองซีเออร์ในประเทศไทยพึงปฏิบัติ พ.ศ. 2485. เอกสารโรเนียว

กระทรวงการคลัง

บันทึกเรื่องสินเชื่อเพื่อการเคหะ. เอกสารโรเนียวหน่วยการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย

(27 กันยายน 2521).

คำสั้นของนายกสมาคมผู้ประกอบการเครดิตฟองซีเออร์. เอกสารโรเนียว. สมาคมผู้ประกอบการ

เครดิตฟองซีเออร์

สัมภาษณ์

มณี สวีระพันธ์. อดีตผู้อำนวยการกองนโยบายการเงินและสถาบันการเงิน. สัมภาษณ์,

กพ. 2523.

เนาวรัตน์ เลยะกุล. อดีตหัวหน้าฝ่ายกำกับและวิเคราะห์สถาบันการเงิน. สัมภาษณ์, 23 กพ. 2523.

ไชยวัฒน์ เหลืองอมรเลิศ. อดีตนายกสมาคมผู้ประกอบการกิจการเครดิตฟองซีเออร์. สัมภาษณ์, กพ. 2523.

สุพจน์ เตชสกุลธร. กรรมการผู้จัดการบริษัทเบาพระราชเครดิตฟองซีเออร์ จำกัด. สัมภาษณ์, 14 มีค. 2523

ณัฐภรณ์ คู่ภคิตานนท์. กรรมการรองผู้จัดการบริษัทเบาพระราชเครดิตฟองซีเออร์ จำกัด. สัมภาษณ์,

14 มีค. 2523

สุนทร เปรมฤทัย. ประธานกรรมการบริษัทเครดิตฟองซีเออร์ บ้านและที่ดินเปรมฤทัย จำกัด. สัมภาษณ์

15 มีค. 2523

ลม่อชัย อเนกพุด. กรรมการรองผู้จัดการบริษัทเครดิตฟองซีเออร์บ้านและที่ดินไทย จำกัด.

สัมภาษณ์, 15 มีค. 2523

คุณประภาส บุญญพันธ์. กรรมการผู้จัดการบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ไทยจำกัด. สัมภาษณ์,  
17 มีค. 2523.

สุรัตน์ คุณธนกุลวงศ์. กรรมการผู้จัดการบริษัทสินไทยเครดิตฟองซิเอร์จำกัด. สัมภาษณ์,  
17 มีค. 2523

กรรมการผู้จัดการบริษัทศรีนคร เครดิตฟองซิเอร์จำกัด สัมภาษณ์, 18 มีค. 2523

วิฑูว์ลี หงส์กุล. กรรมการผู้จัดการบริษัทเครดิตฟองซิเอร์มาโกจำกัด. สัมภาษณ์, 19 มีค. 2523.

ทิว ลากพิเชษฐ. กรรมการรองผู้จัดการบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ลัทธิวิริยาจำกัด. สัมภาษณ์,  
19 มีค. 2523.

สมชาย เลิศบรรณพงษ์. ผู้อำนวยการ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เอเชีย จำกัด. สัมภาษณ์,  
21 มีค. 2523.

ญาณี วิกิตสุนทร. สัมภาษณ์บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สหสัมพันธ์ จำกัด. สัมภาษณ์, 28 มีค. 2523

กาญจนา มดุงกิจ. สัมภาษณ์บริษัทไทยธนกิจเครดิตฟองซิเอร์จำกัด. สัมภาษณ์, 25 มีค. 2523

สุเทพ สุทธิมณฑล. ผู้จัดการบริษัทเครดิตฟองซิเอร์เสรีสาทรธนกิจจำกัด. สัมภาษณ์, 31 มีค. 2523.

วิวัฒน์ สุวรรณภาศิริ. กรรมการผู้จัดการบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ส่งเสริมเครดิตไทย จำกัด. สัมภาษณ์,  
1 เม.ย. 2523.

สุเทพ จันทร์ศรีชวาลา. กรรมการผู้จัดการบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ยูนิโกเอเชียไฟแนนซ์จำกัด.  
สัมภาษณ์, 22 เม.ย. 2523

ม.ร.ว. สุชาติจันทร์ ประวีตร. รองกรรมการผู้จัดการฝ่ายพัฒนาเงินทุน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์  
เจเนอรัลไฟแนนซ์ จำกัด. สัมภาษณ์, 25 เม.ย. 2523

พิชิต ทิมลยรียง. ผู้จัดการบริษัทเครดิตฟองซิเอร์เจเนอรัลเครดิตจำกัด. สัมภาษณ์, 25 เม.ย. 2523.

ภาษาอังกฤษ

Cosing C. Farwell, etal. "saving and Loan Association," Financial Institutions  
(Illinois : Richard D. Irwin, Inc., 1966), PP. 575-580.

Donald P. Jacob, loring C. Farwell and Edwin Neave. "Residential real estate  
finance." Financial Institutions. (illinois : Richard D. Irwin,  
Inc., 1972), PP. 489-514.

Gil Santos. "Credit foncier in Thailand." Who's who in Thailand. (Jan. 1979).  
PP. 101-105.

ภาคผนวก ก

แบบคำถามสัมภาษณ์ข้อคิดเห็น

1. ท่านมีความคิดเห็นอย่างไรต่อประชาชนทั่วไปที่มีทัศนคติอย่างไรต่อธุรกิจเครดิตฟองซีเออร์
2. ท่านมีความคิดเห็นอย่างไรเกี่ยวกับบทบาทและนโยบายของธุรกิจเครดิตฟองซีเออร์ในการพัฒนาประเทศ
3. ท่านมีความคิดเห็นอย่างไรต่อการที่รัฐบาลเข้ามามีบทบาทในการควบคุมการสั่งตั้งและการบริหารธุรกิจเครดิตฟองซีเออร์ในปัจจุบัน
4. ท่านมีความคิดเห็นอย่างไรต่อข้อกำหนดต่าง ๆ ที่รัฐบาลออกบังคับใช้แก่ธุรกิจเครดิตฟองซีเออร์ในปัจจุบันในด้านความเหมาะสมต่อสภาพการณ์ในปัจจุบัน และในด้านความเพียงพอต่อการคุ้มครองประโยชน์ของบุคคลทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง
5. ท่านมีข้อเสนอแนะอย่างไรบ้าง เกี่ยวกับการส่งเสริมให้ธุรกิจเครดิตฟองซีเออร์มีบทบาทในการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ (ในฐานะเป็นสถาบันการเงิน)
6. ในการประกอบกิจการเครดิตฟองซีเออร์ ท่านคิดว่าท่านประสบปัญหาทางด้านใดบ้าง และท่านคิดว่าปัญหาดังกล่าวควรได้รับการแก้ไขอย่างไร
7. บทบาทของกิจการเครดิตฟองซีเออร์ที่มีต่อธุรกิจจัดสรรที่ดิน ของบริษัทท่านมีมากน้อยเพียงไร
8. บทบาทในการพัฒนาที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนทั่วไปของบริษัทท่านมีอย่างไรบ้าง
9. ท่านมีความคิดเห็นอย่างไรต่อพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซีเออร์ พ.ศ. 2522 และท่านคิดว่ากฎหมายฉบับนี้ทำให้ท่านประสบปัญหาอะไรบ้างในการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซีเออร์

ภาคผนวก ข

แถลงข่าวของกระทรวงการคลัง  
เรื่อง กำหนดกิจการที่ต้องขออนุญาตตามข้อ 5 (5)  
แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 58

กระทรวงการคลังแถลงว่า ได้ออกประกาศของกระทรวงการคลัง ลงวันที่ 21 กันยายน 2515 โดยอาศัยอำนาจตามข้อ 5 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 58 กำหนดให้กิจการต่อไปนี้ เป็นกิจการที่ต้องขออนุญาต คือ .-

1. กิจการเครดิตฟองซิเอร์ ได้แก่ กิจการให้กู้ยืมเงินโดยวิธีรับจำนอง เป็นทางค้ำประกัน
2. กิจการรับซื้อฝาก ได้แก่ กิจการรับซื้อสิ่งหาริมทรัพย์ตามสัญญาขายฝาก เป็นทางค้ำประกัน
3. กิจการให้เช่าซื้อ ได้แก่ กิจการให้เช่าซื้อสิ่งหาริมทรัพย์ตามสัญญาเช่าซื้อ เป็นทางค้ำประกัน

นอกจากนี้ในวันเดียวกันนั้น กระทรวงการคลังได้ออกประกาศอีกฉบับหนึ่ง กำหนดเงื่อนไขในการอนุญาตให้ประกอบกิจการดังกล่าวข้างต้น สำหรับกิจการเครดิตฟองซิเอร์นั้น ผู้ที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการอยู่ก่อนแล้ว คงประกอบกิจการต่อไปได้ ส่วนกิจการรับซื้อฝากและกิจการให้เช่าซื้อ ซึ่งเดิมไม่อยู่ในข่ายต้องขออนุญาตนั้น ผู้ใดประกอบกิจการดังกล่าวอยู่แล้ว หากประสงค์จะประกอบกิจการต่อไป ต้องยื่นคำขอรับอนุญาตภายใน 60 วัน

ผู้สนใจในเรื่องนี้จะติดต่อขอทราบรายละเอียดได้ที่กองนโยบายการเงินและสถาบันการเงิน สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง (โทรศัพท์หมายเลข 2221728) ในเวลาราชการ

กระทรวงการคลัง

22 กันยายน 2515

## ประกาศกระทรวงการคลัง

เรื่อง กำหนดกิจการที่ต้องขออนุญาตตามข้อ 5 (5)

แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 58

อาศัยอำนาจตามความในข้อ 5 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 58 ลงวันที่ 26 มกราคม 2515 ว่าด้วยการควบคุมกิจการค้าขายอันกระทบถึงความปลอดภัยหรือทำลายแห่งสาธารณชน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศกำหนดให้กิจการเครดิตฟองซิเอร์ หรือกิจการอันมีสภาพคล้ายคลึงกัน ซึ่งอยู่ในประเภทและลักษณะตามที่ระบุไว้ในประกาศนี้ เป็นกิจการที่ต้องขออนุญาตดังต่อไปนี้ .-

## ข้อ 1. ในประกาศนี้

"กิจการเครดิตฟองซิเอร์" หมายความว่า การประกอบกิจการให้กู้ยืมเงินโดยวิธีรับจำนอง เป็นทางค้าปกติ

"กิจการรับซื้อฝาก" หมายความว่า การประกอบกิจการรับซื้ออสังหาริมทรัพย์ ตามสัญญาขายฝาก เป็นทางค้าปกติ

"กิจการให้เช่าซื้อ" หมายความว่า การประกอบกิจการให้เช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ ตามสัญญาเช่าซื้อ เป็นทางค้าปกติ

## ข้อ 2. ให้กิจการประเภทต่อไปนี้ เป็นกิจการที่ต้องขออนุญาต

- (1) กิจการเครดิตฟองซิเอร์
- (2) กิจการรับซื้อฝาก
- (3) กิจการให้เช่าซื้อ

ข้อ 3. ประกาศนี้ไม่ใช้บังคับแก่สถาบันการเงิน หรือนิติบุคคลอื่นที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น หรือการประกอบกิจการซึ่งได้รับอนุญาตแล้ว ตามประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง กำหนดกิจการที่ต้องขออนุญาตตามข้อ 5 (7) แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 58

ข้อ 4. ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา  
เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 21 กันยายน พ.ศ. 2515

(ลงชื่อ)

บุญมา วงศ์สุวรรณ

(นายบุญมา วงศ์สุวรรณ)

ปลัดกระทรวงการคลัง

ผู้ใช้อำนาจของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

(ราชกิจจานุเบกษาเล่มที่ 89 ตอนที่ 141 หน้า 31)

## ประกาศกระทรวงการคลัง

เรื่อง กำหนดเงื่อนไขในการอนุญาตให้ประกอบกิจการที่ต้องขออนุญาต  
ตามข้อ 5 (5) แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 58

โดยที่ได้มีประกาศกระทรวงการคลัง ลงวันที่ 21 กันยายน 2515 เรื่อง กำหนดกิจการ  
ที่ต้องขออนุญาตตามข้อ 5 (5) แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 58 รัฐมนตรีว่าการกระทรวง  
การคลังอาจอ้างอำนาจตามความในข้อ 7 และข้อ 8 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 58 ลงวันที่  
26 มกราคม 2515 ว่าด้วยการควบคุมกิจการค้าขายอันกระทบถึงความปลอดภัยหรือผูกแห่ง  
สาธารณชน ประกาศกำหนดเงื่อนไขในการอนุญาตให้ประกอบกิจการเครดิตฟองซิเอร์ หรือกิจการ  
อันมีสภาพคล้ายคลึงกัน ไว้ดังต่อไปนี้ .-

## ข้อ 1. ในประกาศนี้

"ธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์" หมายความว่า การประกอบกิจการเครดิตฟองซิเอร์  
กิจการรับซื้อฝาก หรือกิจการให้เช่าซื้อ

"บริษัทเครดิตฟองซิเอร์" หมายความว่า บริษัทจำกัดซึ่งได้จดทะเบียนตาม  
บทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งพาณิชย์ และได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์

ข้อ 2. ให้ยกเลิกเงื่อนไขสำหรับผู้ขออนุญาตประกอบกิจการเครดิตฟองซิเอร์ใน  
ประเทศไทยจำกัดปฏิบัติ ฉบับลงวันที่ 22 พฤษภาคม 2485

หมวด 1 การจัดตั้งและการขออนุญาต

ข้อ 3. การประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์จะกระทำได้ก็แต่ในรูปบริษัทจำกัด ซึ่งได้  
จดทะเบียนตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจ  
เครดิตฟองซิเอร์จากรัฐมนตรีแล้ว

การยื่นคำขออนุญาตประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ให้ยื่นต่อรัฐมนตรีตามแบบ  
ที่รัฐมนตรีกำหนด และจะดำเนินการเพื่อจัดตั้งบริษัทจำกัดได้ก็ต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากรัฐมนตรี  
ในการให้ความเห็นชอบ รัฐมนตรีจะกำหนดเงื่อนไขตามที่เห็นสมควรก็ได้

ข้อ 4. ในการขอรับอนุญาต ผู้ขอต้องแสดงหลักฐานว่าได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่รัฐมนตรีได้กำหนดในการให้ความเห็นชอบในการจัดตั้งบริษัทจำกัด พร้อมทั้งแสดง

- (1) สำเนาใบสำคัญแสดงการจดทะเบียนบริษัท
- (2) สำเนาหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท
- (3) สำเนารายงานการประชุมตั้งบริษัท
- (4) สำเนาข้อบังคับของบริษัท
- (5) สำเนาทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัท

นอกจากนี้ให้แจ้งชื่อ ประวัติทางกรงาน และคุณวุฒิของกรรมการและผู้สอบบัญชีด้วย

ข้อ 5. บทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ยอมให้บริษัทมีข้อบังคับเป็นอย่างอื่นต่างไปจากที่กำหนดไว้ได้ในเรื่องการออกเสียงลงคะแนนของที่ประชุมกรรมการ อนุกรรมการ หรือผู้ถือหุ้นนั้น บริษัทจะใช้บทบัญญัติอื่นว่านั้นกำหนดข้อบังคับเป็นอย่างอื่นมิได้

ข้อ 6. บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ต้อง

- (1) มีทุนจดทะเบียนไม่ต่ำกว่ายี่สิบล้านบาท โดยมีทุนซึ่งชำระแล้วไม่ต่ำกว่าสิบล้านบาท
- (2) มีหุ้นชนิดระบุชื่อ เป็นของบุคคลผู้มีสัญชาติไทยไม่ต่ำกว่าร้อยละห้าสิบเอ็ดของจำนวนหุ้นทั้งหมด
- (3) มีผู้ถือหุ้น เป็นบุคคลผู้มีสัญชาติไทยไม่ต่ำกว่าร้อยละห้าสิบเอ็ดของจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งหมด และ
- (4) มีกรรมการ เป็นบุคคลผู้มีสัญชาติไทยไม่ต่ำกว่ากึ่งจำนวนกรรมการทั้งหมด

นิติบุคคลดังต่อไปนี้ถือว่าไม่เป็นผู้มีสัญชาติไทย

(ก) บริษัทจำกัดที่มีหุ้นชนิดระบุชื่อ เป็นของบุคคลผู้มีสัญชาติไทยไม่ถึงร้อยละห้าสิบเอ็ดของจำนวนหุ้นทั้งหมด หรือมีผู้ถือหุ้น เป็นบุคคลผู้มีสัญชาติไทยไม่ถึงร้อยละห้าสิบเอ็ดของจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งหมด

(ข) ห้างหุ้นส่วนจำกัดหรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว บรรดาที่มีทุนเป็นของบุคคลผู้มีสัญชาติไทยไม่ถึงร้อยละห้าสิบเอ็ด หรือมีผู้เป็นหุ้นส่วนเป็นบุคคลผู้มีสัญชาติไทยไม่ถึงร้อยละห้าสิบเอ็ดของจำนวนผู้เป็นหุ้นส่วนทั้งหมด

ข้อ 7. บริษัทเครดิตฟองซิเอร์อาจเปิดสาขาได้ แต่ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี

คำขอรับอนุญาตเปิดสาขาให้ยื่นต่อรัฐมนตรีตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนด ในการอนุญาต รัฐมนตรีจะกำหนดเงื่อนไขตามที่เห็นสมควรก็ได้

## หมวด 2 เงื่อนไขในการดำเนินงาน

ข้อ 8. ห้ามมิให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์กระทำการดังต่อไปนี้

- (1) ลดทุนหรือแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิหรือข้อบังคับของบริษัท โดยมิได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี
- (2) ให้อุปยเงิน เว้นแต่การรับชำระทรัพย์สินลำดับหนึ่งเป็นประกัน
- (3) ประกอบกิจการอื่นใดซึ่งมิใช่ธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี
- (4) ซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ มิใช่เพื่อใช้เป็นสถานที่สำหรับประกอบธุรกิจ หรือสำหรับเป็นที่พักหรือเพื่อส่งหรือเพื่อส่งต่อสิ่งของหรือทรัพย์สินของพนักงานและลูกจ้างของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ นั้นตามสมควร ทั้งนี้ เว้นแต่

ก. อสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ได้มา เนื่องจากการรับชำระหนี้ และซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้นจากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาล หรือได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์นั้นมา เนื่องจากการชำระหนี้ แต่จะต้องจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวภายในห้าปีนับแต่วันที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้นตกมาเป็นของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือภายในกำหนดเวลากว่านั้นตามที่ได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี

ข. อสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์มีไว้เพื่อการประกอบธุรกิจ ให้เช่าซื้อ

ค. อสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ได้มา เนื่องจากสัญญาขายฝาก แต่จะต้องจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวภายในห้าปี นับแต่วันที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้นพ้นกำหนดไถ่คืนตามสัญญา หรือตามเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ แล้วแต่กรณี หรือภายในกำหนดเวลากว่านั้นตามที่ได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี

(5) สักหาเงินทุนจากประชาชนเว้นแต่การออกหุ้น หรือหุ้นกู้ตามกฎหมายนิติ  
แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

(6) เรียกเก็บดอกเบี้ย ส่วนลด หรือค่าบริการที่พึงเรียกในการให้กู้ยืมเงิน  
เกินกว่าร้อยละสิบห้าต่อปี และในกรณีที่ได้รับเงิน ทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นใดที่อาจตราค่าเป็นเงิน  
ได้ เนื่องจากให้การให้กู้ยืมนั้น ๆ ให้ถือว่าเงิน ทรัพย์สินหรือประโยชน์ที่ได้รับนั้นเป็นดอกเบี้ย ส่วนลด  
หรือค่าบริการด้วย ทั้งนี้รัฐมนตรีอาจกำหนดวิธีการคำนวณด้วยก็ได้

(7) มีบุคคลใดซึ่งมีลักษณะอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เป็นกรรมการ ผู้จัดการ  
หรือพนักงานผู้มีอำนาจจัดการของบริษัท เครดิตฟองซิเอร์

(ก) เคยเป็นบุคคลล้มละลาย

(ข) เคยต้องรับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่ความ  
ผิดที่เป็นโทษหรือความผิดอันได้กระทำโดยประมาท

(ค) เคยเป็นกรรมการ ผู้จัดการ หรือพนักงานผู้มีอำนาจจัดการของ  
บริษัท เครดิตฟองซิเอร์ที่ใบอนุญาตสิ้นสุดตามข้อ 16 เว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบจากรัฐมนตรี

(ง) เป็นกรรมการ ผู้จัดการ หรือพนักงานผู้มีอำนาจจัดการของบริษัท  
เครดิตฟองซิเอร์อื่นอีกในเวลาเดียวกัน

(8) ย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่ หรือสำนักงานสาขาโดยมิได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี

ข้อ 9. ในสัญญากู้ยืมหรือจำนองที่บริษัท เครดิตฟองซิเอร์จัดทำขึ้นต้องมีข้อสงวนสิทธิให้ผู้  
โดยสมบูรณ์ในการชำระ เงินคืนทั้งสิ้น หรือแต่บางส่วนได้ก่อนเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา ในการนี้ยอมให้  
บริษัท เรียกค่าชดเชยได้ไม่เกินร้อยละสามแห่งจำนวนเงินที่ชำระคืน

ข้อ 10. เมื่อมีเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ให้บริษัท เครดิตฟองซิเอร์แจ้งแก่รัฐมนตรี เป็นหนังสือ  
ภายในสิบห้า วันนับแต่วันที่เหตุการณ์นั้นเกิดขึ้น

(1) การเปลี่ยนแปลงกรรมการ ผู้จัดการ หรือพนักงานผู้มีอำนาจในการจัดการ  
ของบริษัท

(2) การทำสัญญาให้บุคคลอื่นมีอำนาจเด็ดขาดในการบริหารงานของบริษัท

ข้อ 11. ให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ประกาศบุคคลภายในสี่ เดือนนับแต่วันสิ้นปีธุรกิจของบริษัท ตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนดและมีผู้ลอบบัญชีรับรอง ทั้งนี้ให้ส่งประกาศนั้นหนึ่งฉบับแก่รัฐมนตรี

ผู้ลอบบัญชีต้องเป็นผู้ซึ่งรัฐมนตรีเห็นชอบ และมิใช่กรรมการ พนักงาน หรือ ลูกจ้างของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์นั้น

ประกาศตามวรรคก่อนให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์นั้น และให้ลงในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อยหนึ่งฉบับด้วย เว้นแต่รัฐมนตรีจะได้อำนาจเป็นอย่างอื่น

ข้อ 12. ให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ยื่นรายงานหรือแสดงเอกสารตามที่รัฐมนตรีกำหนดต่อรัฐมนตรี โดยให้ยื่นตามระยะเวลาหรือเป็นครั้งคราวตามที่รัฐมนตรีจะกำหนด รัฐมนตรีจะให้คำชี้แจงเพื่ออธิบายหรือขยายความแห่งเอกสารหรือรายงานนั้นก็ได้

ข้อ 13. เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ร้องขอ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ต้องส่งให้กรรมการ พนักงาน ลูกจ้าง หรือผู้ลอบบัญชีของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์มาให้ถ้อยคำ หรือแสดงสมุดบัญชี เอกสาร และหลักฐานอื่น อันเกี่ยวกับกิจการของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์นั้นตามความประสงค์ของพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อ 14. ในกรณีที่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์หยุดทำการตามปกติให้แจ้งแต่รัฐมนตรีเป็นหนังสือ พร้อมทั้งเหตุผลโดยละเอียดไม่ช้ากว่าวันถัดไป

ข้อ 15. เมื่อปรากฏว่า บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ฝ่าฝืน หรือละเลยไม่ปฏิบัติตามประกาศกำหนดเงื่อนไขในการอนุญาตนี้ข้อใดข้อหนึ่ง รัฐมนตรีจะสั่งให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์นั้นแก้ไขการที่ได้ฝ่าฝืน หรือละเลยให้ถูกต้องบริบูรณ์ภายในระยะเวลาที่กำหนดก็ได้ ถ้าบริษัทเครดิตฟองซิเอร์นั้นมิได้ปฏิบัติตามแก้ไขให้ถูกต้องบริบูรณ์ตามที่รัฐมนตรีกำหนด ให้ถือว่า ใบอนุญาตให้ประกอบกิจการนั้นสิ้นสุด

#### บทเฉพาะกาล

ข้อ 16. บริษัทจำกัดจดทะเบียนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ได้ประกอบกิจการรับซื้อฝาก หรือกิจการให้เช่าซื้อ อยู่ในวันที่ประกาศกระทรวงการคลัง ลงวันที่ 21 กันยายน 2515 เรื่องกำหนดกิจการที่ต้องขออนุญาตตามข้อ 5 (5) แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 58 ไขบังคับ ถ้าประสงค์จะประกอบกิจการนั้นต่อไป ให้ยื่นคำขอรับอนุญาตภายในหกสิบวัน นับแต่รัฐมนตรีประกาศกำหนดกิจการที่ต้องขออนุญาตนั้น โดยแสดงหลักฐานการจดทะเบียนพร้อมทั้งแสดงเอกสารและรายการตามข้อ 4

ในกรณีที่บริษัทจำกัดมีทุนจดทะเบียนต่ำกว่าจำนวนเงินที่ระบุไว้ในข้อ 6(1) เมื่อได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์แล้ว ต้องจดทะเบียนเพิ่มทุน และหรือรับยกยาระ ทุนเพิ่มให้เป็นไปตามข้อ 6 ภายในหกเดือนนับแต่วันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ

ข้อ 17. บริษัทจำกัดที่ยื่นคำขอรับอนุญาตตามข้อ 16 หากมีหุ้น ผู้ถือหุ้น หรือกรรมการ ของบริษัท ซึ่งไม่เป็นไปตามข้อ (6) (2) (3) (4) เมื่อได้รับอนุญาตแล้วต้องดำเนินการให้เป็น ไปตามข้อ 6 ภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ

ข้อ 18. บริษัทจำกัดซึ่งยื่นคำขอรับอนุญาตตามข้อ 16 ที่มีสาขา ซึ่งประกอบธุรกิจอยู่แล้ว ในวันที่ประกาศกระทรวงการคลังลงวันที่ 21 กันยายน 2515 เรื่องกำหนดกิจการที่ต้องขออนุญาต ตามข้อ 5(5) แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 58 ใช้บังคับ ถ้าประสงค์จะมีสาขานั้นต่อไป ให้ยื่นคำขอรับอนุญาตพร้อมกับคำขอรับอนุญาตตามข้อ 16

ข้อ 19. ในกรณีที่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์มีการกระทำใดที่ต้องห้ามตามข้อ 8 อยู่ก่อน ได้รับอนุญาต ให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์เลิกกระทำการนั้น ๆ ให้เสร็จสิ้นภายในหนึ่งปี นับแต่วันที่ ประกาศนี้ใช้บังคับ

แต่ในกรณีที่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์มีความผูกพันตามนิติกรรมที่จะเลิกกระทำ การที่ต้องห้ามนั้นภายในกำหนดระยะเวลาตามวรรคหนึ่งมิได้ รัฐมนตรีอาจขยายกำหนดระยะเวลา ดังกล่าวออกไปอีกได้ตามที่เห็นสมควร โดยรัฐมนตรีจะกำหนดเงื่อนไขในการนี้ด้วยก็ได้

ข้อ 20. ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 21 กันยายน พ.ศ. 2515

(ลงชื่อ

บุญมา วงศ์สวรรค์

(นายบุญมา วงศ์สวรรค์)

ปลัดกระทรวงการคลัง

ผู้ใช้อำนาจของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง  
(ราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 89 ตอนที่ 141 หน้า 35)

ค ๓๓๓๓๓๓

## LE CREDIT FONCIER DE FRANCE

---

C'est dans la première moitié du 19<sup>e</sup> Siècle que s'affirma la nécessité de doter la France d'un système de crédit hypothécaire susceptible de répondre aux besoins de la propriété foncière.

Alors que se développaient dans notre pays toutes les formes de crédit, les conditions des prêts accordés aux propriétaires d'immeubles demeuraient, en effet, très incommodes; caractérisées, en particulier, par un taux d'intérêt élevé et des délais de remboursement trop courts, les opérations réalisées grevaient lourdement le patrimoine foncier.

Or, des sociétés pratiquant le crédit hypothécaire à long terme, amortissable par annuités constantes, existaient en Allemagne depuis 1770 et s'étaient largement épanouies au début du 19<sup>e</sup> Siècle dans les pays d'Europe Centrale.

Ces institutions devaient être introduites en France par un jeune économiste polonais, Louis Wolowski, installé à Paris depuis 1830 et devenu professeur au Conservatoire des Arts et Métiers. Sous son impulsion, des recherches furent effectuées à partir de 1835 pour acclimater une semblable formule dans notre pays. Après avoir surmonté longtemps de nombreuses résistances, celle de N. Pons en particulier toujours hostile aux nouveautés, ces études trouverent enfin leur couronnement dans le décret-loi du 28 février 1852, relatif aux sociétés de crédit foncier. Peu après, un décret du 28 mars 1852 autorisait la création de la Banque Foncière de Paris qui, quelques mois plus tard, devait prendre le nom de Crédit Foncier de France et étendre son activité à l'ensemble du territoire.

Société de type particulier, le Crédit Foncier de France recut immédiatement un statut original qui n'a que peu varié depuis un siècle et peut se résumer dans la formule suivante c'est un Organisme semi-public.

En effet :

- D'une part, il s'agit d'une société anonyme, personne morale de droit privé, soumise de ce fait aux règles commerciales. Ses actions, cotées en Bourse, sont largement répandues dans le public

Enfin, son administration est remise à un Conseil nommé par l'Assemblée générale des actionnaires qui désigne également deux ces quatre Censeurs chargés de veiller à la régularité des opérations.

- Mais, d'autre part, la direction des affaires de la Société est confiée à un Gouverneur, nommé par l'Etat, qui préside le Conseil d'Administration et l'Assemblée générale des actionnaires; il est assisté de deux Sous-Gouverneurs désignés dans les mêmes conditions. Deux des Censeurs sont également choisis par les Pouvoirs publics. Enfin, les attributions du Crédit Foncier de France sont strictement réglementées par la loi et ne peuvent être modifiées qu'avec l'accord du Gouvernement.

Le caractère semi-public de la Société se retrouve dans son fonctionnement qui est assuré par ses propres agents, mais en liaison étroite avec les Administrations publiques.

Cette structure a rendu possible, durant plus de cent ans, la bonne marche de l'Etablissement et lui a permis de remplir un double rôle :

- d'une part, il est en effet le régulateur du crédit à long terme.
- d'autre part, il est l'auxiliaire des Pouvoirs publics dans la réalisation d'entreprises d'intérêt général.

La première de ces activités s'est exercée tout d'abord dans le domaine immobilier : il s'agit des opérations de crédit foncier proprement dites qui sont pratiquées depuis 1852 et rencontrent toujours la plus grande faveur des propriétaires. Ces prêts, dont la durée varie actuellement entre 6 et 15 ans, permettent aux emprunteurs de se libérer insensiblement de leur dette en payant chaque année, au moyen de leurs économies, une somme constante appelée annuité et qui comprend, outre les intérêts, une fraction du capital. De telles opérations sont entourées des plus solides garanties puisque, aux termes de la réglementation du Crédit Foncier : elles ne doivent être consenties que sur première hypothèque, leur montant ne peut dépasser la moitié de la valeur des immeubles donnés en gage et ces immeubles doivent être productifs

d'un revenu durable et certain, suffisant pour assurer le paiement des annuités.

Le mécanisme du prêt amortissable bénéficie également aux collectivités publiques depuis 1860. Mais, étant donné la nature consentis dans ce secteur peuvent être réalisés sans hypothèque et c'est, en fait, la règle générale, la tutelle administrative étant, pour ces opérations, la plus sûre des garanties.

Enfin, le Crédit Foncier réalise, depuis 1928, des opérations de crédit maritime. Celles-ci sont garanties par une hypothèque de premier rang constituée selon les règles fixées par la législation relative à l'hypothèque maritime ou fluviale.

Qu'il s'agisse des secteurs foncier, communal ou maritime, le Crédit Foncier se procure les ressources nécessaires au financement de ses opérations amortissables en faisant appel à l'épargne en effet, il procède périodiquement à l'émission d'obligations elles-mêmes remboursables à long terme et qui bénéficient des plus solides garanties puisque, en application de la loi, elles sont gagées par un privilège sur les créances résultant des prêts correspondants. C'est en fonction du taux de revient de ces obligations qu'est calculé, lors de chaque émission, le taux des prêts à consentir, qui demeure invariable pendant toute la durée de l'opération.

Compte tenu des difficultés d'approvisionnement en capitaux à long terme, cette triple activité demeure pour l'instant limitée à des affaires qui présentent un intérêt social ou économique indiscutable; et le Crédit Foncier est ainsi en mesure d'orienter vers les opérations les plus utiles au Pays, les ressources disponibles sur le marché financier.

Et cela conduit tout naturellement à parler du second rôle imparti au Crédit Foncier de France en tant qu'auxiliaire des Pouvoirs publics dans l'exécution d'oeuvres d'intérêt général.

Une telle activité est traditionnelle. Elle s'est manifestée à de nombreuses reprises; on peut citer notamment : le financement des travaux de drainage, la reconstitution d'immeubles détruits ou endommagés à la suite d'événements de guerre ou de phénomènes naturels, tels que les inondations.

C'est encore par l'entremise du Crédit Foncier qu'est assuré le financement des travaux ayant pour objet l'entretien ou la rénovation du patrimoine immobilier existant. La Société est chargée, en particulier, de gérer le Fonds National d'Amélioration de l'Habitat, organisme qui encourage la réparation et la modernisation des immeubles locatifs.

Le Crédit Foncier joue enfin un rôle important dans le financement des investissements prévus par le Plan de Modernisation et d'Équipement, notamment en matière agricole, maritime et surtout immobilier. Ce dernier secteur, afférent à la construction des logements neufs, constitue actuellement une de ses activités essentielles.

En effet, depuis 1860, époque à laquelle le Sous-Comptoir des Entrepreneurs lui fut rattaché, le Crédit Foncier n'avait cessé d'accorder, avec le concours de cet Établissement, lui-même organisme semi-public, des avances aux propriétaires désireux de construire. Ces avances réalisées sous la forme d'ouvertures de crédit hypothécaire, leur étaient remises au fur et à mesure de l'avancement des constructions. À l'expiration du crédit, les travaux étant alors achevés, l'opération de financement était reprise par le Crédit Foncier, sous la forme d'un prêt à long terme.

C'est une formule semblable qui, depuis 1950, a permis de financer, avec la garantie partielle de l'État, l'édification d'un grand nombre d'immeubles. La plupart des opérations ainsi réalisées revêtent tout d'abord la forme de crédits ouverts par le Sous-Comptoir des Entrepreneurs pour une durée de 5 ans et représentés par des effets escomptables au Crédit Foncier de France, puis reescomptables auprès de l'Institut d'Émission.

Le financement à moyen terme est relayé par des prêts à long terme amortissables consentis par le Crédit Foncier de France dans les conditions traditionnelles, sauf sur un point, d'ailleurs important : compte tenu de la garantie de l'État, le montant des prêts peut dépasser sensiblement la moitié de la valeur de l'immeuble édifié. D'autre part, à défaut d'émissions d'obligations suffisantes, ces prêts peuvent être réalisés grâce à des avances de la Caisse de Consolidation et de Mobilisation des crédits à moyen terme, organisme alimenté notamment au moyen de ressources budgétaires.

En l'espace de onze ans, le total des logements dont la construction a été financé par un tel système a dépassé le million. Ce chiffre permet de mesurer toute l'importance du rôle que joue le Crédit Foncier dans la vie économique et sociale du Pays.

CREDIT FONCIER DE FRANCE

LEGISLATION

Décret du 28 février 1852  
sur les Sociétés de crédit foncier

Louis-Napoleon, Président de la République française, etc ..

TITRE I<sup>er</sup>

Des Sociétés de crédit foncier.

Article L<sup>er</sup> - Des Sociétés de crédit foncier, ayant pour objet de fournir aux propriétaires d'immeubles qui voudront emprunter sur hypothèque la possibilité de se libérer au moyen d'annuités à long terme, peuvent être autorisées par décret du Président de la République, le Conseil d'Etat entendu.

Elles jouissent alors des droits et sont soumises aux règles déterminées par le présent décret.

Article 2.- L'autorisation est accordée, soit à des Sociétés d'emprunteurs, soit à des Sociétés de prêteurs.

Article 3.- Les Sociétés sont restreintes à des circonscriptions territoriales que le décret d'autorisation déterminera.

Article 4.- Les Sociétés de crédit foncier ont le droit d'émettre des obligations ou lettres de gage.

Article 5.- Pour faciliter les premières opérations des Sociétés, l'Etat et les départements peuvent acquérir une certaine quantité de lettres de gage.

La loi de finances, fixera, chaque année, le maximum de somme que le Trésor pourra affecter à cet emploi.

La répartition en sera faite par le décret d'autorisation de chaque société.

Le même décret déterminera, en outre, la part qui sera attribuée à la Société sur le fonds de 10 millions affecté à l'établissement des institutions de crédit foncier par l'article 7 du décret du 22 janvier dernier.

## T I T R E II

Des prêts faits par les Sociétés de crédit foncier.

Article 6.- Les Sociétés de crédit foncier ne peuvent prêter que sur première hypothèque.

Sont considérés comme faits sur première hypothèque les prêts au moyen desquels tous les créanciers antérieurs doivent être remboursés en capital et intérêts.

Dans ce cas, la Société conserve entre ses mains valeur suffisante pour opérer ce remboursement.

Article 7.- Le prêt ne peut, en aucun cas, excéder la moitié de la valeur de la propriété; le minimum du prêt sera fixé par les Statuts.

Article 8.- Nul prêt ne peut être réalisé qu'après l'accomplissement des formalités prescrites par le titre IV du présent décret, pour purger : 1 - les hypothèques légales, sauf le cas de subrogation par la femme à cette hypothèque, 2 - les actions résolutoires ou rescisoires, et les privilèges non inscrits.

S'il survient une inscription pendant les délais de la purge, l'acte conditionnel de prêt est nul et non avenue.

Article 9.- Lorsque l'hypothèque légale est inscrite, le prêt ne peut être réalisé qu'après la mainlevée donnée, soit par la femme non mariée sous le régime dotal, soit par le subrogé-tuteur du mineur ou de l'interdit, en vertu d'une délibération du conseil de famille.

Article 10.- L'emprunteur acquitte sa dette par annuités. Il a toujours le droit de se libérer par anticipation, soit en totalité, soit en partie.

Article 11.- L'annuité comprend nécessairement :

- 1 - L'intérêt stipulé, qui ne peut excéder 5 pour cent(1)
- 2 - La somme affectée à l'amortissement, laquelle ne peut être supérieure à 2 %, ni inférieure à 1 % du montant du prêt;
- 3 - Les frais d'administration, ainsi que les taxes déterminées par le titre IV du présent décret.

### T I T R E    I I I

Des obligations émises par les sociétés de crédit foncier.

Article 13.- Les obligations ou lettres de gage des Sociétés de crédit foncier sont nominatives ou au porteur.

Les obligations nominatives sont transmissibles par voie d'endossement, sans autre garantie que celle qui résulte de l'article 1693 du Code Civil.

Article 14.- La valeur des lettres de gage ne peut dépasser le montant des prêts.

Elles ne sont émises qu'après avoir été visées par un notaire et enregistrées.

Le visa est donné gratuitement par le notaire dépositaire de la minute de l'acte de prêt.

Il est fait mention sur la minute du nombre et du montant des lettres de gage visées.

Cette disposition a été suspendue par la loi du 18 avril 1918.

Les lettres de gage doivent être enregistrées en même temps que l'acte de prêt.

L'enregistrement des lettres de gage a lieu au droit fixe de 10 centimes.

Article 15.- Il ne peut être créé de lettres de gage inférieures à 100 francs.

Article 16.- Les lettres de gage portent intérêt.

Dans le courant de chaque année, il est procédé à leur rem-

boursement au prorata de la rentrée des sommes affectées à l'amor-  
tissement.

Article 17.- Les porteurs de lettres de gage n'ont d'autre  
action, pour le recouvrement des capitaux et intérêts exigibles,  
que celle qu'ils peuvent exercer directement contre la Société.

Article 18.- Il n'est admis aucune opposition au paiement  
du capital et des intérêts si ce n'est en cas de perte de la lettre  
de gage.



ประวัติผู้เขียน

ชื่อ นางสาวสุรรัตน์ เกรือสุวรรณ เกิดวันที่ 5 พฤษภาคม พ.ศ. 2498 ที่อำเภอรอบนบุรี กรุงเทพมหานคร สำเร็จปริญญาบริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาการเงิน (เกียรตินิยมอันดับ 2) จากคณะบริหารธุรกิจ วิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต เมื่อปีการศึกษา 2521 ปัจจุบันผู้เขียนทำงานที่บริษัท P & E ENTERPRISES LTD., PART ในตำแหน่งผู้ช่วยผู้จัดการ